



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2022.

1. **ELABORADOR DA AVALIAÇÃO:** JUAREZ FRUTUOSO DA SILVA - ENGº CIVIL - CREA 3291-D

2. **INTERESSADO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU-CE

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel de pavimento térreo, coberto com telha cerâmica, com forro em laje de concreto e piso cerâmico, tendo área construída de 152,52m<sup>2</sup>, com: 01 pátio coberto, 01 salas, 03 dormitórios, 02 banheiros, 01 cozinha com 01 despensa de 01 área de serviço; encravado em um terreno urbano de 280,00 m<sup>2</sup>.

3.1 **Proprietária do imóvel:** HISLANDIO RIBEIRO MARTINS - CPF: 050.627.623-67

3.2 **Localização:** Rua Maria Iza Magalhães Pinto, Nº 52. 1 Andar, Bairro: Pitombeira, Senador Pompeu - Ce

3.3 **Identificação do imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial. Área do imóvel: 280,00 m<sup>2</sup>

### 3.4 Características da região:

**Infraestrutura:** ( x ) Energia ( x ) Água ( x ) Esgoto ( x ) Telefone ( ) Gás  
**Acesso:** ( ) Asfalto ( x ) Pedra paralela ( ) Calçamento ( ) Terra

4. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Determinar o valor do Imóvel para definição de valor do aluguel

### 5. METODOLOGIA UTILIZADA:

**Método do Custo de Reprodução:** Este método consiste na obtenção do custo da construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões construtivos, projetos, e qldc. de mão-de-obra utilizados no imóvel avaliando.

Em anexo encontram-se planilhas de custos de materiais e mão-de-obra utilizadas em nossa avaliação.

O percentual de depreciação utilizado no cálculo da avaliação foi obtido através do Método de Ross -Heidecke, este método estabelece um fator de depreciação baseado numa tabela (anexo) em que são considerados, ao mesmo tempo, a idade em porcentagem da vida útil e o estado de conservação da benfeitoria.

### 6. CÁLCULO DO VALOR :

6.1 Valor unitário por m<sup>2</sup> de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.

$$Vu = R\$ 1.866,35$$

6.2 Área da Edificação

$$A = 152,52 \text{ m}^2$$

6.3 Valor da Edificação

$$Ve = Vu \times A = R\$ 284.655,70$$

6.4 Melhoramentos

| DESCRIÇÃO :              | Unidade | Quantidade | Preço Unit. | Parcial R\$ |
|--------------------------|---------|------------|-------------|-------------|
| Cerâmica esmalt. no piso | m2      |            |             | 0,00        |
| Rev Cerâmico             | m2      |            |             | 0,00        |
| Grade de ferro           | m2      |            |             | 0,00        |
| Portão de ferro          | m2      |            |             | 0,00        |
| Forro                    | m2      |            |             | 0,00        |
| TOTAL                    |         |            |             | 0,00        |

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos:

284.655,70

$$Vte = 284.655,70$$

  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 3291-D



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2022.

6.6 Cálculo do Valor total depreciado :  $V_{td} = V_{te} \times d$ .

Conforme mencionado no item 5, utilizamos no cálculo da depreciação o Método de Ross - Heidecke.

$d = \% \text{ percentual de depreciação. } d = (100 - k) / 100 = 0,58$

Estado de conservação do imóvel : Reparos simples e importantes.

Idade em % da vida = idade aparente / vida útil = 42,00 %       $K = \text{valor obtido da tabela anexo.}$

$$V_{td} = V_{te} \times d = 284.655,70 \times 0,58 = 165.100,31$$

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência :  $V_f = (V_{td} + V. \text{ Lig.}) \times fc$

$fc = \text{fator de comercialização : coef. de valor adicionado, vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989.}$

$fc = 1,15 : \text{adotado para moradias em área especial.}$

$fc = 1,25 : \text{adotado para pontos comerciais em área especial.}$

$V. \text{ Lig.} = \text{Valor das Ligações de água e energia elétrica.}$

$$V_f = (V_{td} + V. \text{ Lig.}) \times fc = R\$$$

### 7. VALOR DO TERRENO

7.1 . CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.

|  |                    |               |
|--|--------------------|---------------|
| Área=                                      | 280 m <sup>2</sup> |               |
| Valor unitário = R\$ 200,00/m <sup>2</sup> |                    |               |
| Valor total =                              | 280 X200           | R\$ 56.000,00 |

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 221.100,31

Utilizando aproximação permitida por norma .

9. NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO: Expedito . Conforme NBR 5676 .

### 10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 1.800,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 05/01/2022.

12. ANEXO: COMPOSIÇÃO CUB/m<sup>2</sup> (valores em R\$/m<sup>2</sup>) E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 3291-D

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

| Item                     | R1-B            | PP-4-B          | R8-B            | PIS           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                          | 668,29          | 759,68          | 746,41          | 503,05        |
| Materiais                | 666,12          | 559,93          | 526,38          | 453,78        |
| Mão de Obra              | 71,80           | 19,09           | 17,18           | 17,81         |
| Despesas Administrativas | 2,96            | 2,86            | 3,00            | 1,50          |
| Equipamentos             |                 |                 |                 |               |
| <b>Total</b>             | <b>1.409,17</b> | <b>1.341,56</b> | <b>1.292,97</b> | <b>976,14</b> |

**Projetos-Padrão Residenciais - Normal**

| Item                     | R1-N            | PP-4-N          | R8-N            | R16-N           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | 710,04          | 738,54          | 669,54          | 659,34          |
| Materiais                | 923,56          | 816,74          | 734,07          | 706,09          |
| Mão de Obra              | 67,42           | 80,84           | 37,30           | 30,86           |
| Despesas Administrativas | 0,21            | 0,04            | 4,02            | 3,83            |
| Equipamentos             |                 |                 |                 |                 |
| <b>Total</b>             | <b>1.701,23</b> | <b>1.636,16</b> | <b>1.444,93</b> | <b>1.400,12</b> |

**Projetos-Padrão Residenciais - Alto**

| Item                     | R1-A            | R8-A            | R16-A           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | 982,62          | 903,54          | 951,03          |
| Materiais                | 1.002,16        | 775,61          | 871,41          |
| Mão de Obra              | 33,73           | 43,88           | 38,15           |
| Despesas Administrativas | 0,26            | 3,80            | 5,76            |
| Equipamentos             |                 |                 |                 |
| <b>Total</b>             | <b>2.048,77</b> | <b>1.726,93</b> | <b>1.866,35</b> |

**Projetos-Padrão Comerciais - Normal**

| Item                     | CAL-8-N         | CSL-8-N         | CSL-16-N        |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | 788,96          | 676,18          | 628,79          |
| Materiais                | 819,16          | 738,47          | 983,20          |
| Mão de Obra              | 49,97           | 39,45           | 44,25           |
| Despesas Administrativas | 6,80            | 4,31            | 6,68            |
| Equipamentos             |                 |                 |                 |
| <b>Total</b>             | <b>1.664,89</b> | <b>1.458,41</b> | <b>1.962,92</b> |

**Projetos-Padrão Comerciais - Alto**

| Item                     | CAL-8-A         | CSL-8-A         | CSL-16-A        |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | 874,41          | 766,80          | 1.049,29        |
| Materiais                | 826,97          | 758,81          | 1.010,74        |
| Mão de Obra              | 49,97           | 39,45           | 44,25           |
| Despesas Administrativas | 6,80            | 4,35            | 6,63            |
| Equipamentos             |                 |                 |                 |
| <b>Total</b>             | <b>1.758,15</b> | <b>1.569,41</b> | <b>2.110,91</b> |

**Projeto-Padrão Residência Popular**

| Item                     | RP1Q            |
|--------------------------|-----------------|
|                          | 586,00          |
| Materiais                | 883,73          |
| Mão de Obra              | 0,00            |
| Despesas Administrativas | 3,77            |
| Equipamentos             |                 |
| <b>Total</b>             | <b>1.473,50</b> |

**Projeto-Padrão Galpão Industrial**

| Item                     | GI            |
|--------------------------|---------------|
|                          | 419,91        |
| Materiais                | 410,75        |
| Mão de Obra              | 0,00          |
| Despesas Administrativas | 1,59          |
| Equipamentos             |               |
| <b>Total</b>             | <b>832,25</b> |



10  
 M  
 Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 001/2022

| ENDEREÇO                      | Nº | BAIRRO     | MUNICÍPIO         |
|-------------------------------|----|------------|-------------------|
| Rua Maria Iza Magalhães Pinto | 52 | Pitombeira | SENADOR POMPEU/CE |

DATA:  
05/01/2022

ASSUNTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



  
 Juarez Frutuoso da Silva  
 Engenheiro Civil  
 CREA 3291-D



**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2022.**

**1. ELABORADOR DA AVALIAÇÃO:** JUAREZ FRUTUOSO DA SILVA - ENGº CIVIL - CREA 3291-D

**2. INTERESSADO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU-CE

**3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

Imóvel de pavimento térreo, coberto com telha cerâmica, com forro em laje de concreto e piso cerâmico, tendo área construída de 152,52m<sup>2</sup>, com: 01 pátio coberto, 01 salas, 03 dormitórios, 02 banheiros, 01 cozinha com 01 despensa de 01 área de serviço; encravado em um terreno urbano de 280,00 m<sup>2</sup>.

**3.1 Proprietária do imóvel:** HISLANDIO RIBEIRO MARTINS - CPF: 050.627.623-67

**3.2 Localização:** Rua Maria Iza Magalhães Pinto, Nº 52. 1 Andar, Bairro: Pitombeira, Senador Pompeu - Ce

**3.3 Identificação do imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 280,00 m<sup>2</sup>

**3.4 Características da região:**

**Infraestrutura:** ( x ) Energia ( x ) Água ( x ) Esgoto ( x ) Telefone ( ) Gás  
**Acesso:** ( ) Asfalto ( x ) Pedra paralela ( ) Calçamento ( ) Terra

**4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Determinar o valor do Imóvel para definição de valor do aluguel

**5. METODOLOGIA UTILIZADA:**

Método do Custo de Reprodução: Este método consiste na obtenção do custo da construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões construtivos, projetos, e q.lde. de mão-de-obra utilizados no imóvel avaliando. Em anexo encontram-se planilhas de custos de materiais e mão-de-obra utilizadas em nossa avaliação. O percentual de depreciação utilizado no cálculo da avaliação foi obtido através do Método de Ross -Heidecke, este método estabelece um fator de depreciação baseado numa tabela (anexo) em que são considerados, ao mesmo tempo, a idade em porcentagem da vida útil e o estado de conservação da benfeitoria.

**6. CÁLCULO DO VALOR :**

6.1 Valor unitário por m<sup>2</sup> de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.  
 $Vu = R\$ 1.866,35$

6.2 Área da Edificação  
 $A = 152,52 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação  
 $Ve = Vu \times A = R\$ 284.655,70$

6.4 Melhoramentos

| DESCRIÇÃO :              | Unidade | Quantidade | Preço Unit. | Parcial R\$ |
|--------------------------|---------|------------|-------------|-------------|
| Cerâmica esmalt. no piso | m2      |            |             | 0,00        |
| Rev Cerâmico             | m2      |            |             | 0,00        |
| Grade de ferro           | m2      |            |             | 0,00        |
| Portão de ferro          | m2      |            |             | 0,00        |
| Forro                    | m2      |            |             | 0,00        |
| <b>TOTAL</b>             |         |            |             | <b>0,00</b> |

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos:  $284.655,70$   
 $Vte = 284.655,70$

**Juarez Frutuoso da Silva**  
 Engenheiro Civil  
 CREA 3291-D



Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu  
Setor de Engenharia



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2022.

6.6 Cálculo do Valor total depreciado :  $Vtd = Vte \times d$ .

Conforme mencionado no item 5, utilizamos no cálculo da depreciação o Método de Ross - Heidecke.

$d = \% \text{ percentual de depreciação} . d = ( 100 - k ) / 100 = 0,58$

Estado de conservação do imóvel : Reparos simples e importantes.

Idade em % da vida = idade aparente / vida útil = 42,00 %      K = valor obtido da tabela anexo.

$Vtd = Vte \times d = 284.655,70 \times 0,58 = 165.100,31$

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência :  $Vf = ( Vtd + V. \text{ Lig.} ) \times fc$

fc : fator de comercialização : coef. de valor adicionado , vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989 .

fc = 1,15 : adotado para moradias em área especial .

fc = 1,25 : adotado para pontos comerciais em área especial .

V. Lig. = Valor das Ligações de água e energia elétrica.

$Vf = ( Vtd + V. \text{ Lig.} ) \times fc = R\$$

### 7. VALOR DO TERRENO

7.1 . CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.

Área= 280 m<sup>2</sup>

Valor unitário = R\$ 200,00/m<sup>2</sup>

Valor total = 280 X 200      R\$ 56.000,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 221.100,31

Utilizando aproximação permitida por norma .


9. NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO: Expedito . Conforme NBR 5676 .

### 10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 1.800,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 05/01/2022.

12. ANEXO: COMPOSIÇÃO CUB/m<sup>2</sup> (valores em R\$/m<sup>2</sup>) E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 3291-D

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

| Item                     | R1-B            | PP-4-B          | R8-B            | PIS           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Materials                | 668,29          | 759,68          | 746,41          | 503,05        |
| Mão de Obra              | 666,12          | 559,93          | 526,38          | 453,78        |
| Despesas Administrativas | 71,80           | 19,09           | 17,18           | 17,81         |
| Equipamentos             | 2,96            | 2,86            | 3,00            | 1,50          |
| <b>Total</b>             | <b>1.409,17</b> | <b>1.341,56</b> | <b>1.292,97</b> | <b>976,14</b> |

**Projetos-Padrão Residenciais - Normal**

| Item                     | R1-N            | PP-4-N          | R8-N            | R16-N           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materials                | 710,04          | 738,54          | 669,54          | 659,34          |
| Mão de Obra              | 923,56          | 816,74          | 734,07          | 706,09          |
| Despesas Administrativas | 67,42           | 80,84           | 37,30           | 30,86           |
| Equipamentos             | 0,21            | 0,04            | 4,02            | 3,83            |
| <b>Total</b>             | <b>1.701,23</b> | <b>1.636,16</b> | <b>1.444,93</b> | <b>1.400,12</b> |

**Projetos-Padrão Residenciais - Alto**

| Item                     | R1-A            | R8-A            | R16-A           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materials                | 982,62          | 903,54          | 951,03          |
| Mão de Obra              | 1.002,16        | 775,61          | 871,41          |
| Despesas Administrativas | 63,73           | 43,38           | 33,15           |
| Equipamentos             | 0,26            | 3,80            | 5,76            |
| <b>Total</b>             | <b>2.048,77</b> | <b>1.726,93</b> | <b>1.866,35</b> |

**Projetos-Padrão Comerciais - Normal**

| Item                     | CAL-8-N         | CSL-8-N         | CSL-16-N        |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materials                | 788,96          | 676,18          | 928,79          |
| Mão de Obra              | 819,16          | 738,47          | 983,20          |
| Despesas Administrativas | 49,97           | 39,45           | 44,25           |
| Equipamentos             | 6,80            | 4,31            | 6,68            |
| <b>Total</b>             | <b>1.664,89</b> | <b>1.458,41</b> | <b>1.962,92</b> |

**Projetos-Padrão Comerciais - Alto**

| Item                     | CAL-8-A         | CSL-8-A         | CSL-16-A        |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materials                | 874,41          | 766,80          | 1.049,29        |
| Mão de Obra              | 826,97          | 758,81          | 1.010,74        |
| Despesas Administrativas | 49,97           | 39,45           | 44,25           |
| Equipamentos             | 6,80            | 4,35            | 6,63            |
| <b>Total</b>             | <b>1.758,15</b> | <b>1.569,41</b> | <b>2.110,91</b> |

**Projeto-Padrão Residência Popular**

| Item                     | RP1Q            |
|--------------------------|-----------------|
| Materials                | 586,00          |
| Mão de Obra              | 883,73          |
| Despesas Administrativas | 0,00            |
| Equipamentos             | 3,77            |
| <b>Total</b>             | <b>1.473,50</b> |

**Projeto-Padrão Galpão Industrial**

| Item                     | GI            |
|--------------------------|---------------|
| Materials                | 419,91        |
| Mão de Obra              | 410,75        |
| Despesas Administrativas | 0,00          |
| Equipamentos             | 1,59          |
| <b>Total</b>             | <b>832,25</b> |



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 001/2022

ENDEREÇO

Rua Maria Iza Magalhães Pinto

Nº

BARRO  
52 Pámbeira

MUNICÍPIO

SENADOR POMPEUCE

DATA:

05/01/2022

ASSUNTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 3291-D